

**MÁTÉSZALKA VÁROS**  
**POLGÁRMESTERÉTŐL**  
Mátészalka, Hősök tere 9.  
Tel.: 44/501-358, Fax.: 44/501-360  
E-mail: polgarmester@mateszalka.hu



**Száma:** 338-4/2009.

**ELŐTERJESZTÉS**  
**- képviselő testülethez -**

**a Mátészalkai 544/59 hrsz-ú ingatlanra érkezett ajánlatok elbírálásáról**

**Tisztelt Képviselő-testület !**

Mátészalka Város Önkormányzatának vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 20/2006. (VIII.8.) számú rendelet 17. § § (1) bekezdése szerint, önkormányzati vagyont ingyenesen, vagy kedvezményesen átruházni gazdálkodó szervezetek részére regionális beruházási és foglalkoztatási célú támogatás nyújtására tekintettel lehetséges.

Önkormányzatunkat a Stroy- Invest Kft. vezetésével 3 másik gazdasági társaság kereste meg, mely gazdasági társaságok támogatási kérelmet nyújtottak be az Új Magyarország Fejlesztési Terv Gazdasági Operatív Programjára. A pályázati támogatás iránti kérelem célja ásványi-anyagfeldolgozó és szárazhabarcs gyár megvalósítására vonatkozott.

Az ADRA – TECH Ásványianyag Feldolgozó Kft. technológia fejlesztő beruházása GOP-2.12-08/D-2008-0043 számú pályázatát 496.994.543. Ft támogatásban részesítette a Magyar Gazdaságfejlesztési Központ Zrt.

A projekt megvalósítására, és a támogatás kifizetésének részleteit szabályozó támogatási szerződés 2009. július 07-én aláírásra került

A támogatási szerződés 3. pontjában foglaltak szerint:

a projekt megvalósításának tervezett időpontja 2009.07.01., de nem lehet későbbi, mint a tervezett időponttól számított 3 hónap.

A projekt fizikai megvalósításának tervezett napja 2010. 12. 31.

A projekt helyszíne :4700. Mátészalka 0549/11 hrsz.

A támogatási szerződés 4. pontja szerint a projekt le nem vonható áfával számított összköltsége 1.272.942.740. Ft.

A Sygnitex Kft „Habarcsgyártó üzem létrehozása SYGNITEX Kft. mátészalkai telephelyén” című GOP-2.12-08/D-2008-00431 számú pályázatát, 496.994.543. Ft támogatásban részesítette a Magyar Gazdaságfejlesztési Központ Zrt.

A projekt megvalósítására, és a támogatás kifizetésének részleteit szabályozó támogatási szerződés 2009. július 07-én aláírásra került

A támogatási szerződés 3. pontjában foglaltak szerint:

a projekt megvalósításának tervezett időpontja 2009.08.01., de nem lehet későbbi, mint a tervezett időponttól számított 3 hónap.

A projekt fizikai megvalósításának tervezett napja 2010. 10. 01.

A projekt helyszíne :4700. Mátészalka 0549/11 hrsz.

A támogatási szerződés 4. pontja szerint a projekt le nem vonható áfával számított összköltsége 1.272.942.740. Ft.

A két beruházás mellett 2 további beruházás megvalósítását kívánja a Stoy Invest Kft. megvalósítani

A felsorolt létesítmények mellet a Stroy-Invest Kft. hőszigetelőanyag-gyártó üzemet kíván létesíteni önállóan, továbbá a Stroy-Ker Zrt.-vel létrehozott konzorciumban az említett üzemeket hő- és elektromos energiával ellátó geotermikus erőmű megvalósítását tervezi.

Az ismertetett terveknek megfelelően az érintett gazdasági társaságok képviselői vételi szándéknyilatkozattal kereték meg önkormányzatunkat (a megkeresések az előterjesztés 2-5. számú mellékleteit képezik. )

Az Adra- Tech Kft. ásványi anyag gyártására vonatkozó beruházási céljai megvalósítása érdekében 0,7 ha terület, Sygnitex Kft szárazhabarcs gyár céljára 1,8 ha terület, a Stroy – Invest Kft. hőszigetelő anyaggyár létesítése céljából 1, 3 ha terület , valamint a Stroy- Invest Kft. és a Stroy-Ker Zrt. Konzorciuma geotermikus erőmű létesítése céljából 0,2 ha terület megvásárlását kezdeményezte 300. Ft./ m2 áron.

A 3 gazdasági társaság tehát összesen 4 hektár területet kíván megvásárolni az Ipari parkban található 544/ 59 hrsz-ú 7,4 hektár területű ingatlanból az előterjesztés 1. számú mellékletében szereplő térképvázlaton megjelölt módon történő kialakítást követően.

A vagyonrendeletben szereplő beruházási támogatás lehetőséget biztosít a kedvezményes ingatlan értékesítésre.

Kérem a képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a mellékelt határozat-tervezetet szíveskedjen elfogadni.

Mátészalka, 2009. augusztus 27.



*[Handwritten signature]*  
Szabó István  
polgármester

**Határozat-tervezet**  
**Mátészalka Város Önkormányzat**  
**Képviselő-testületének**  
**...../2009.( ) Kt. számú határozata**  
**A SYGNITEX Kft. ingatlanvásárlási kérelméről**

**A Képviselő-testület**

1. Mátészalka Város Önkormányzatának vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 20/2006. (VIII.8.) számú rendelet 17. § (1) e) pontja alapján, a **mátészalkai 544/59 hrsz-ú, ingatlan megosztását határozza el az előterjesztés 1. számú mellékletének megfelelően.**
2. **Az ingatlanok vételárát .....Ft/m<sup>2</sup> árban határozza meg.**
3. **A kialakításra kerülő ingatlanok közül az 1.számmal jelzett 1,8 ha területű ingatlant értékesítésre kijelöli a Sygnitex Kft részére (székhely: 4900. Fehérgyarmat Május 14 tér. 29. III./14. Cégj. Szám:15-09-073237 ) szárazhabarcs gyár céljára.**

**A z é r t é k e s í t é s t** az alábbi feltételek megvalósulásához köti:

4. Az ingatlan értékesítéséről szóló adás-vételi szerződésben két év időtartamra beépítési kötelezettséget, és *elidegenítési tilalmat* határoz meg a vevő részére. A beépítési kötelezettség megvalósultnak tekintendő amennyiben a kérelemben foglalt beruházás fizikai megvalósítása megtörtént és a létesítmény használatbavételi engedélyt kapott.
  - A beépítési kötelezettség biztosítására a szerződés aláírásától számított 5 év időtartamra visszavásárlási jogot köt ki az értékesített ingatlan vonatkozásában, mely visszavásárlási jog a beruházás tervezett megvalósítási határidejétől (2010. 10. 01.) számított 3 hónap türelmi időt követően 2011.01.01.-től a beépítési kötelezettség nem teljesítése esetén gyakorolható.
  - A vevő saját költségén köteles gondoskodni a szükséges közmű és útcsatlakozás kiépítéséről az önkormányzatunk által rendelkezésre bocsátott tervek alapján.
  - A vevő nyilatkozatban tett kötelezettségvállalása arra, hogy a közművek kiépítése után térítésmentesen önkormányzati tulajdonba adja az önkormányzat tervei alapján megvalósított infrastruktúrákat.
5. Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2009.október 15.

Felelős: Szabó István polgármester

Szabó István  
polgármester

Dr. Takács Csaba  
jegyző

**Határozat-tervezet**  
**Mátészalka Város Önkormányzat**  
**Képviselő-testületének**  
**...../2009.( ) Kt. számú határozata**  
**az ADRA-TECH Kft vételi kérelméről**

**A Képviselő-testület**

1. Mátészalka Város Önkormányzatának vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 20/2006. (VIII.8.) számú rendelet 17. § (1) e) pontja alapján, a **mátészalkai 544/59 hrsz-ú, ingatlan megosztását határozza el az előterjesztés 1. számú mellékletének megfelelően.**
2. **Az ingatlanok vételárát .....Ft/m<sup>2</sup> árban határozza meg.**
3. **A kialakításra kerülő ingatlanok közül az 2.számmal jelzett 0,7 ha területű ingatlant értékesítésre kijelöli az ADRA-TECH Kft részére (székhely: 4900. Fehérgyarmat Bocskai u. 20. Cégj. Szám:15-09-073236 ) szárazhabarcs gyár céljára.**
4. **Az értékesítést** az alábbi feltételek megvalósulásához köti:

-Az ingatlan értékesítéséről szóló adás-vételi szerződésben két év időtartamra beépítési kötelezettséget, és *elidegenítési tilalmat* határoz meg a vevő részére.

A beépítési kötelezettség megvalósultnak tekintendő amennyiben a kérelemben foglalt beruházás fizikai megvalósítása megtörtént és a létesítmény használatbavételi engedélyt kapott.

- A beépítési kötelezettség biztosítására a szerződés aláírásától számított 5 év időtartamra visszavásárlási jogot köt ki az értékesített ingatlan vonatkozásában, mely visszavásárlási jog a beruházás tervezett megvalósítási határidejétől (2010. 12. 31.) számított 3 hónap türelmi időt követően 2011.04.01.-től a beépítési kötelezettség nem teljesítése esetén gyakorolható.

-A vevő saját költségén köteles gondoskodni a szükséges közmű és útcsatlakozás kiépítéséről az önkormányzat által rendelkezésre bocsátott tervek alapján.

- A vevő nyilatkozatban tett kötelezettségvállalása arra, hogy a közművek kiépítése után térítésmentesen önkormányzati tulajdonba adja az önkormányzat tervei alapján megvalósított infrastruktúrákat.

5. Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2009. október 15.

Felelős: Szabó István polgármester

Szabó István  
polgármester

Dr. Takács Csaba  
jegyző

**Határozat-tervezet**  
**Mátészalka Város Önkormányzat**  
**Képviselő-testületének**  
**...../2009.( ) Kt. számú határozata**  
**a STROY-INVEST Kft vételi kérelméről**

**A Képviselő-testület**

1. Mátészalka Város Önkormányzatának vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 20/2006. (VIII.8.) számú rendelet 17. § (1) e) pontja alapján, a **mátészalkai 544/59 hrsz-ú, ingatlan megosztását határozza el az előterjesztés 1. számú mellékletének megfelelően.**
2. **Az ingatlanok vételárát .....Ft/m<sup>2</sup> árban határozza meg.**
3. **A kialakításra kerülő ingatlanok közül a 3. számmal jelzett 1,3 ha területű ingatlant értékesítésre kijelöli a STROY-INVEST Kft. részére (székhely: 1037. Budapest Hunor u. 44-46. Cégj. Szám:01-09-722204 ).**
4. **Az értékesítést** az alábbi feltételek megvalósulásához köti:
  - Az ingatlan értékesítéséről szóló adás-vételi szerződésben két év időtartamra beépítési kötelezettséget, és *elidegenítési tilalmat* határoz meg a vevő részére. A beépítési kötelezettség megvalósulnak tekintendő amennyiben a kérelemben foglalt beruházás fizikai megvalósítása megtörtént és a létesítmény használatbavételi engedélyt kapott.
  - A beépítési kötelezettség biztosítására a szerződés aláírásától számított 5 év időtartamra visszavásárlási jogot köt ki az értékesített ingatlan vonatkozásában, mely visszavásárlási jog a beruházás tervezett megvalósítási határidejétől ( szerződéskötés időpontja + 2 év) számított 3 hónap türelmi időt követően a beépítési kötelezettség nem teljesítése esetén gyakorolható.
  - A vevő saját költségén köteles gondoskodni a szükséges közmű és útcsatlakozás kiépítéséről az önkormányzat által rendelkezésre bocsátott tervek alapján.
  - A vevő nyilatkozatban tett kötelezettségvállalása arra, hogy a közművek kiépítése után térítésmentesen önkormányzati tulajdonba adja az önkormányzat tervei alapján megvalósított infrastruktúrákat.
5. Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2009. október 15.

Felelős: Szabó István polgármester

Szabó István  
polgármester

Dr. Takács Csaba  
jegyző

**Határozat-tervezet**  
**Mátészalka Város Önkormányzat**  
**Képviselő-testületének**  
**...../2009.( ) Kt. számú határozata**  
**a STROY-INVEST Kft és a STROY KER Zrt. vételi kérelméről**

**A Képviselő-testület**

1. Mátészalka Város Önkormányzatának vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 20/2006. (VIII.8.) számú rendelet 17. § (1) e) pontja alapján, a **mátészalkai 544/59 hrsz-ú, ingatlan megosztását határozza el az előterjesztés 1. számú mellékletének megfelelően.**
2. **Az ingatlanok vételárát .....Ft/m<sup>2</sup> árban határozza meg.**
3. **A kialakításra kerülő ingatlanok közül a 4. számmal jelzett 0,2 ha területű ingatlant értékesítésre kijelöli a Stroy- Invest Kft. és a Stroy-Ker Zrt. Konzorciuma részére képviselő: STROY-INVEST Kft. (székhely: 1037. Budapest Hunor u. 44-46. Cégj. Szám:01-09-722204 ).**
4. **Az értékesítést** az alábbi feltételek megvalósulásához köti:
  - Az ingatlan értékesítéséről szóló adás-vételi szerződésben két év időtartamra beépítési kötelezettséget, és *elidegenítési tilalmat* határoz meg a vevő részére. A beépítési kötelezettség megvalósultnak tekintendő amennyiben a kérelemben foglalt beruházás fizikai megvalósítása megtörtént és a létesítmény használatbavételi engedélyt kapott.
  - A beépítési kötelezettség biztosítására a szerződés aláírásától számított 5 év időtartamra visszavásárlási jogot köt ki az értékesített ingatlan vonatkozásában, mely visszavásárlási jog a beruházás tervezett megvalósítási határidejétől ( szerződésalkötés időpontja + 2 év) számított 3 hónap türelmi időt követően a beépítési kötelezettség nem teljesítése esetén gyakorolható.
  - A vevő saját költségén köteles gondoskodni a szükséges közmű és útsatlakozás kiépítéséről az önkormányzat által rendelkezésre bocsátott tervek alapján.
  - A vevő nyilatkozatban tett kötelezettségvállalása arra, hogy a közművek kiépítése után térítésmentesen önkormányzati tulajdonba adja az önkormányzat tervei alapján megvalósított infrastruktúrákat.

5. Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2009. október 15.

Felelős: Szabó István polgármester

Szabó István  
polgármester

Dr. Takács Csaba  
jegyző

12. melléklet

# TÉRKÉPMÁSOLAT



## 544/59

helyrajzi számú földrészletről

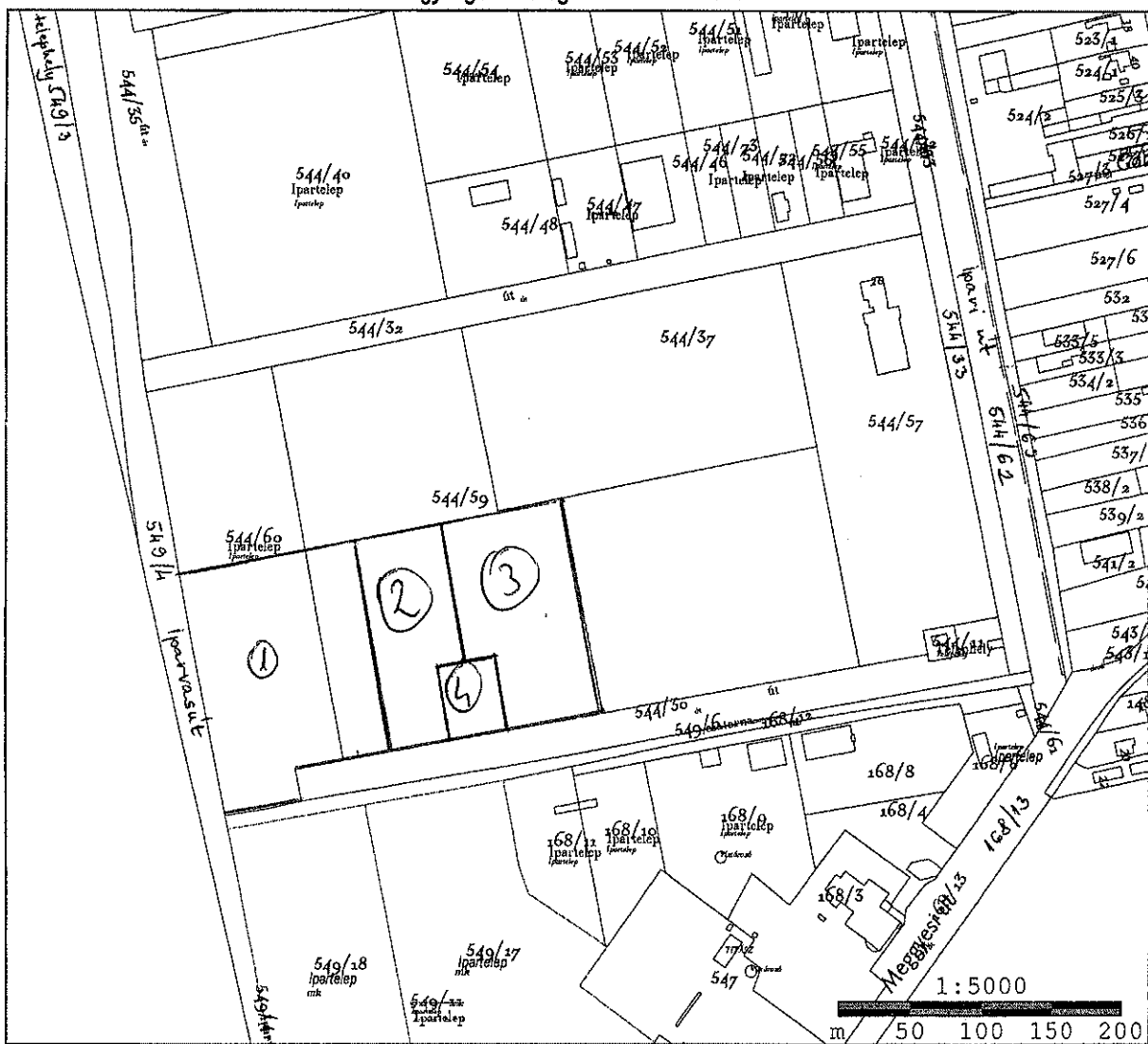
Az adatszolgáltatás a

### 1/1235/2009

iktatószámú megrendelés és a N1503/2009/0001196 számú számla alapján történt.

810-431-421

Egységes Országos Vetületi rendszer



293340

892538

DataView v3.0.203 - No-lan Kft.

A térkép sokszorosítása csak a tulajdonos Nemzeti Katastrális Program Kft. engedélyével lehetséges!  
Ez a hiteles másolat a keltezés megelőző napig az eredetivel megegyezik.



Mátészalka, 2009 JÚNIUS 15 10:58

*Filep László*

Filep Lászlóné  
térképtáros

- ① Sygnitex
- ② ADRA-TECH
- ③ STROY-INVEST
- ④ STROY-INVEST - STROY-KER



2.sz. melléklet  
Stroy - Invest Építőipari és Ingatlanforgalmazó Kft.

1037, Budapest, Hunor u. 44-46.



Mátészalka Város Önkormányzatának  
Polgármesteri Hivatala

Mátészalka  
Hősök tere 9.  
4700

Tárgy: Vételi szándéknyilatkozat.

Tisztelt Önkormányzat !

Alulírott Győry Gábor, mint a Stroy-Invest Kft. (Székhely: 1037 Budapest, Hunor u. 44-46.) illetve Stroy-Ker Zrt. (Székhely: 1037 Budapest, Hunor u. 44-46.) által létrehozott konzorcium képviselője, a 2009.július 22-én küldött vételi szándékomat a Mátészalka 544/59 helyrajzi számú iparterületen elhelyezkedő 0,2 hektár területre, a mellékelt térképvázlaton bejelölt elhelyezkedéssel kívánom módosítani.

A módosított felosztás összhangban van mind a szomszédos területekre történő vételi szándékunkkal, mind az iparterület Önök által elfogadott felosztási előírásaival.

Vételár ajánlatunk 300.-, azaz háromszáz Forint négyzetméterenként.

Nevezett ingatlanon geotermikus erőművet kívánunk létesíteni.

Várom mielőbbi szíves visszajelzésüket.

Tisztelettel:

2009.augusztus.12.

Győry Gábor  
Ügyvezető  
Stroy-Invest Kft.



2009. JÚL. 24.

4

Dr. Gyula Kőrösi  
olvasvaMátészalka Város Önkormányzatának  
Polgármesteri HivatalaMátészalka  
Hősök tere 9.  
4700

MÁTÉSZALKA VÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL 4701 MÁTÉSZALKA, HŐSÖK TERE 9.	
Beküldött:	2009-07-29
Szám:	392/09
Ügyintéző:	DR UL
Melléklet:	- 1 -

Tárgy: Vételi szándéknyilatkozat.

Tisztelt Önkormányzat !

Alulírott Péntekné Sándor Anikó, mint az Adra-Tech Kft. (Székhely: 4900 Fehérgyarmat, Bocskai út 20.) ügyvezetője vételi szándékomat fejezem ki a Mátészalka 544/59 helyrajzi számú iparterületen elhelyezkedő, a mellékelt térképmásolaton bejelölt 0,7 hektár területre..

Vételár ajánlatunk 300.-, azaz háromszáz Forint négyzetméterenként.

Nevezett ingatlanon ásványianyag-feldolgozó gyárat kívánunk létesíteni, mely beruházás megvalósulása új munkahelyeket, illetőleg iparüzési adó bevételt jelent az Önök városa számára.

Várom mielőbbi szíves visszajelzésüket.

Tisztelettel:

2009.július.22.

**ADRA-TECH**

Ásványianyag Feldolgozó Kft.  
4900 Fehérgyarmat, Bocskai út 20.  
Adószám: 14470891-2-15  
Cgysz: 15-09-073236

Erste Bank: 1160000600000000-30216019

Péntekné Sándor Anikó

Péntekné Sándor Anikó  
Ügyvezető  
Adra-Tech Kft.

4

m. ügy. helye  
elso

Mátészalka Város Önkormányzatának  
Polgármesteri Hivatala

Mátészalka  
Hősök tere 9.  
4700

Tárgy: Vételi szándéknyilatkozat.

MÁTÉSZALKA VÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL 4701 MÁTÉSZALKA, HŐSÖK TERE 9.	
Érkezett:	2009 -07- 29
Szám:	391/09
Ügyintéző:	DR UL
Melléklet:	- 1 -

Tisztelt Önkormányzat !

Alulírott Győry Gábor, mint a Sygnitex Kft. (Székhely: 4900 Fehérgyarmat, Május 14. tér 29.III./14.) ügyvezetője vételi szándékomat fejezem ki a Mátészalka 544/59 és 544/60 helyrajzi számú iparterületen elhelyezkedő, a mellékelt térképmásolaton bejelölt 1,8 hektár területre..

Vételár ajánlatunk 300.-, azaz háromszáz Forint négyzetméterenként.

Nevezett ingatlanon szárazhabarcs-gyárat kívánunk létesíteni, mely beruházás megvalósulása új munkahelyeket, illetőleg iparüzési adó bevételt jelent az Önök városa számára.

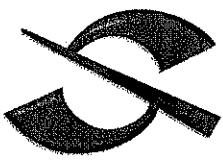
Várom mielőbbi szíves visszajelzésüket.

Tisztelettel:

2009.július.22.

**SYGNITEX**  
Építőanyaggyártó és Forgalmazó Kft.  
4900 Fehérgyarmat, Május 14 tér 29. III/14  
Adószám: 14470901-2-15  
Cgysz.: 15-09-073237  
Erste Bank: 11600006-00000000-30216459

Győry Gábor  
Ügyvezető  
Sygnitex Kft.



16. sz. / 500

Mátészalka Város Önkormányzatának  
Polgármesteri Hivatala

Mátészalka  
Hősök tere 9.  
4700

MÁTÉSZALKA VÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL 4701 MÁTÉSZALKA, HŐSÖK TERE 9.	
Érkezett:	2009.07.24.
Szám:	338-2/09
Ügyintéző:	DR UL
Melléklet:	

2009 JUL 24  
6  
P. György Gábor  
olvas?

Tárgy: Vételi szándéknyilatkozat.

Tisztelt Önkormányzat !


Alulírott György Gábor, mint a Stroy-Invest Kft. (Székhely: 1037 Budapest, Hunor u. 44-46.) ügyvezetője vételi szándékomat fejezem ki a Mátészalka 544/59 helyrajzi számú iparterületen elhelyezkedő, a mellékelt térképmásolaton bejelölt 1,3 hektár területre, illetve későbbi vételi szándékunk esetére kérem, hogy a megvásárolni szándékozott telekkel határos, a mellékelt térképmásolaton bejelölt területrésze vételi opciót biztosítani szíveskedjenek.

Vételár ajánlatunk 300.-, azaz háromszáz Forint négyzetméterenként.

Nevezett ingatlanon hőszigetelőanyag-gyárat kívánunk létesíteni, mely beruházás megvalósulása új munkahelyeket, illetőleg iparüzési adó bevételt jelent az Önök városa számára.

Várom mielőbbi szíves visszajelzésüket.

Tisztelettel:

 STROY-INVEST ÉPÍTŐIPARI  
ÉS INGATLANFORGALMAZÓ KFT.  
1037 Bp., Hunor u. 44-46.  
Adószám: 13173780-2-41  
Cégsz.: 01-09-722204  
K&H Bank: 10402166-49565651-54491004

2009.július.22.

György Gábor  
Ügyvezető  
Stroy-Invest Kft.



6. sz. melléklet  
2009 JÚL 11  
Stroy - Invest Építőipari és Ingatlanforgalmazó Kft.

1037, Budapest, Hunor u. 44-46.



Mátészalka Város Önkormányzatának  
Polgármesteri Hivatala

Mátészalka  
Hősök tere 9.  
4700

Tárgy: Vételi ajánlat

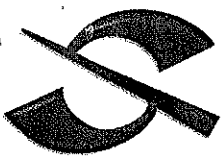
MÁTÉSZALKA VÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL 4701 MÁTÉSZALKA, Hősök tere 9.	
Érkezett:	2009-07-07
Szám:	338-1/09
Ügyintéző:	DRUL
Melléklet:	

Tisztelt Polgármester Úr!

Előző leveleinkben (367/2009 05.26. ill. 414/2009 06.12) értesítettük Polgármester Urat abbéli szándékunkról, hogy 3 hektár területű telket szeretnénk vásárolni a Mátészalkai Ipari parkban, illetve a vételi ár kiegyenlítésére tettünk javaslatot. Örömmel értesítem Polgármester Urat, hogy az eddig említett 2 (ásványi-anyagfeldolgozó és szárazhabarcs) üzemen kívül még két létesítményt szándékozunk városukban építeni. A terület igényünk így 6 hektárra nő.

Az általunk felépítendő technológia alapvetően három gyárból, egy homokfeldolgozó, egy habarcsgyártó, illetve egy hőszigetelő-anyag gyárból, valamint ezen egységeket hő-, és elektromos energiával ellátó geotermikus erőműből áll.

A homokfeldolgozó gépsor, a bányából ömlesztve betárolt homokot teljesen zárt rendszerben a mágneses fémhulladék, illetve az egyéb szennyeződések optikai kiszűrése után a szárító alagútba továbbítja. A szárító berendezés óránkénti szárító kapacitása 50 tonna. A rendszer teljesen zárt, mind a nedves meleg levegő, mind pedig a visszahűtő levegő többszörösen szűrt, az esetlegesen lecsapódott por a rendszerbe visszajuttatásra kerül. A megtisztított, szárított homok szitasorok segítségével a megfelelő frakciótartományokra kerül szétosztályozásra, majd zárt silókba kerül letárolásra. Ezen silókból automata mérlegek és adagolócsigák segítségével készül el a habarcsgyártásra és egyéb felhasználásra kész, szükséges összetételű homokkeverék.



A habarcsgyártó üzem alapvetően az alap-, segédanyagsilókból, adagolókból, automata mérlegSORból, keverőből, zsákoló-, palettázó-berendezésből áll. A teljesen automatizált számítógépes vezérlőrendszer irányításával az előre beprogramozott receptúrák alapján a rendszer a silókból a mérlegSORON keresztül a 3,3 tonnás kapacitású keverőbe juttatja a megfelelő típusú és mennyiségű alapanyagokat. A keverő ezt a mennyiséget kb. 3 perc leforgása alatt teljesen homogén keverékké alakítja, majd zárt rendszeren a zsákológépbe juttatja, majd a megtöltött zsákok palettázásra, zsugorfóliázásra kerülnek, készen a felhasználás helyére történő kiszállításra. Az alapanyagok széles skálája, a gyors termékváltás lehetősége biztosítja a kb. 300 különféle, az építőipar mindenkori igényeinek megfelelő termék állandó, kiváló minőségű előállítását.

A hőszigetelő-anyag (polisztirolhab) gyártás során a legjobb minőségű polisztirol granulátumot vízgőzzel történő előduzzasztás, pihentetés után szintén vízgőzzel történő tömbösítő berendezésekbe juttatjuk, ahol az anyag eléri végső szerkezeti állapotát a megfelelő nyomószilárdságú, homogén keresztmetszetű, 4m<sup>3</sup> térfogatú, kész hőszigetelő anyag formájában. Megfelelő időtartamú pihentetés, száradás után automatizált gépsoron, a mindenkori vevői elvárásoknak megfelelő méretre-vágás, csomagolás után a termék kiszállításra, beépítésre alkalmas. Szükséges elmondani, hogy ezen termékkörünk szervesen kapcsolódik a habarcsgyártó üzemünk termékpalettájához, hiszen a mai kor elvárásainak megfelelően az épületben felhasznált anyagoknak nem csak statikai, felületképző illetve esztétikai követelményeknek kell megfelelniük, hanem az energia-megtakarítási célok elérése érdekében a megfelelő hőszigetelést is biztosítaniuk kell.

Fenti gyártókapacitások energiaellátásának költséghatékony biztosítása érdekében a megvásárolni szándékozott ingatlanra geotermikus erőmű felépítése is egyértelmű célunk, mely a kiszámítható, biztos energiaszolgáltatás mellett a környezetet legkevésbé terhelő energiaforrást jelenti.



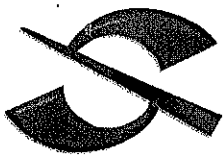
A környezettudatossággal kapcsolatos vállalati szemléletünket és elvárásainkat egyértelműen tükrözi az a tény, hogy a megtervezett technológiák európai szinten is a legkorszerűbbek, mindhárom üzem eleget tesz a legszigorúbb előírásoknak, a termelés során a technológia por-, és zajmentes. Sem az alapanyagok, sem pedig a késztermékek körében veszélyes anyag nem keletkezik, a gyártási melléktermékek a technológiai folyamatba teljes egészében visszafordíthatóak.

Ingatlanigényünkkel kapcsolatosan itt kívánjuk megjegyezni, hogy az alább megjelölt helyrajzi számú, megvásárolni kívánt területek közvetlen szomszédságában rendelkezünk területtel, melyet szükség esetén, többek között logisztikai célokra tudunk használni, így is elősegítve a tervezett üzemek gördülékeny, a környezettel összhangban lévő működését.

Az ásványi-anyagfeldolgozó és szárazhabarcs üzem felépítéséhez jelentős mértékű állami támogatást is nyertünk, melyről – a technológiai sémák és a tervezett felépítmények vázlata mellett – a támogató levelek másolatait is mellékeljük.

A négy üzem beruházási értéken meghaladja az 5 milliárd forintot, illetve a várható éves forgalom üzleti terveink szerint eléri a 10 milliárd forintot. Könnyen kiszámítható, hogy ez éves szinten kb. 150-200 millió Ft iparüzési adóbevételt jelent a város számára, valamint számos munkahely teremtését is, melyekre a válság nehéz körülményei közepette igencsak szüksége van a térségnek. Vállaljuk azt is, hogy a szállítmányozáshoz igénybe vett saját tulajdonú teher-gépjárműveket is a Mátészalkai telephelyre jelentjük be, amely újabb adóbevételeket indukál.

A Mátészalkai Ipari Parkban az 544/32 , 544/30 hrsz. utak és az iparvágánnyal határolt területen 60000 m<sup>2</sup> terület. Az általunk ajánlott ár: 300 Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA



**Stroy - Invest Építőipari és Ingatlanforgalmazó Kft.**

1037, Budapest, Hunor u. 44-46.



Mivel beruházásunkat ezen év augusztusában szeretnénk megkezdeni, arra kérjük Polgármester Urat, hogy vételi szándékunkat terjessze Mátészalka Város Képviselő Testülete elé a mihamarabbi döntés érdekében. Véleményünk szerint a tervezett beruházásaink jelentős előnyökkel járnak városuk számára, ezért kérjük vételi ajánlatunk pozitív elbírálását. Amennyiben döntésük nemleges, kérjük erről is a döntés sürgős megküldését, hogy egy új helyszín érdekében intézkedhessünk.

Tisztelettel:



**STROY-INVEST ÉPÍTŐIPARI  
ÉS INGATLANFORGALMAZÓ KFT.**

1037 Bp., Hunor u. 44-46.

Adószám: 13173780-2-41

Cégjisz.: 01-09-722204

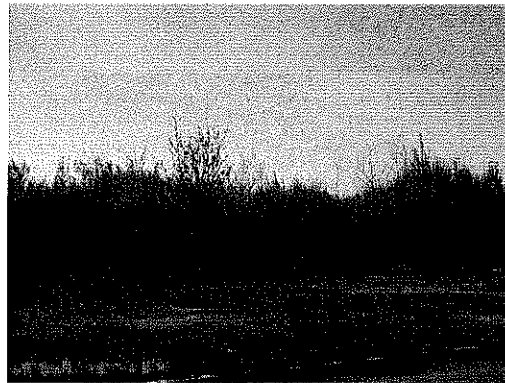
K&H Bank: 10402166-49565651-54491004

Győry Gábor

ügyvezető

Budapest, 2009. 07. 02.

# SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY



544/59 hrsz. Ipartelep

**Gaál György**

Vagyon és ingatlanforgalmi  
szakértő

Harmonie 2000 Bt. Mátészalka Kossuth u . 3

Magyar Ingatlanszövetség  
Tagja

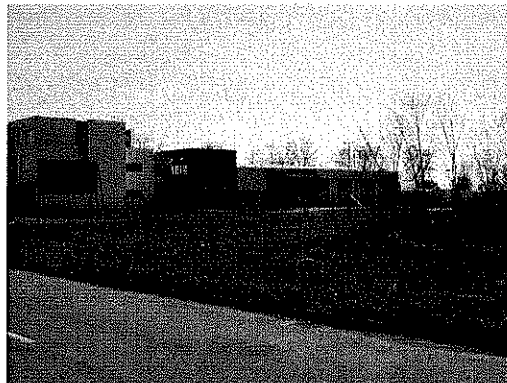
Vezető szakértői szám: 18374/2/2008..

Bizalmas

1. oldal 2009.08.27



## INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**Mátészalka 544/59 hrsz Ipartelep**

**Készítette: Gaál György**  
**4700 Mátészalka, Zöldfa u 2-4**  
**Telefon: 06-20-574-6096**

**Az értékelés kelte: 2009. augusztus 26.**

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>I.MEGBÍZÁS TÁRGYA, MEGRENDELŐ ADATAI .....</b>	<b>4.</b>
I.1. Megbízás.....	4.
I.2. Megrendelő adatai.....	4.
<b>II. SZAKVÉLEMÉNY RÉSZLETEI</b>	
II.1. Település adottságai.....	5.
II.2. A város éghajlata.....	5.
II.3. Ingatlan fekvése.....	6.
II.4. Az értékelt ingatlan fekvése szerinti építésügyi szabályok.....	6.
II.5. Ingatlan-nyilvántartás adatai.....	7.
II.6. Ingatlan műszaki jellemzői.....	7.
II.7. Ingatlan közművei.....	7.
<b>III. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZERTAN</b>	
III.1. ingatlan értékelési módszerének megválasztása.....	8.
III.2. Választott értékelési módszerekhez felhasznált adatok forrásai.....	8.
III.3.4 Piaci összehasonlító módszer szerinti értékelés.....	8.
III.5. Hozamelvű értékelés.....	11.
III.6. Ingatlan forgalmi értéke.....	12.
<b>IV. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY.....</b>	<b>13.</b>
<b>FÜGGELÉK.....</b>	<b>14.</b>
- fotómelléklet, várostérkép, helyszínrajz, 1 db tulajdoni lap,	

## I. MEGBÍZÁS TÁRGYA, MEGRENDELŐ ADATAI:

### I.1. Megbízás:

2009 augusztus hónapban megbízást adott Dr. Ugron László úr Mátészalka Város Önkormányzatának Aljegyzője arra nézően, hogy készítsek értékmegállapító szakvéleményt a Mátészalka város, Ipari Parkjában fekvő 544/59 hrsz alatt nyilvántartott ipartelep megjelölésű ingatlanról, és szakértői véleményemben rögzítsem annak piaci forgalmi értékét. Az értékelés abból a célból készült, hogy a megbízó részére ezen ingatlannak jelenlegi forgalmi értéke az önkormányzat esetleges eladása céljából ismert legyen. A megbízás része volt, hogy esetleges telekmegosztás esetén a az eladási ár kialakítása érdekében nm árat határozzak meg .

A megbízás szerinti szakértői feladatomat az alábbi szempontok figyelembe vételével készítettem el:

- a település környezeti adottságai, közlekedési és közműállapotok
- az ingatlan helye, fekvése, közművesztettsége
- az ingatlan műszaki jellemzői, használata
- hasonló vagy hasonlóknak vélt ingatlan forgalmi értéke
- a területre vonatkozó ingatlan-nyilvántartási adatok és területrendezési előírások.

### I.2. Megrendelő adatai:

Megrendelő neve:	Mátészalka Város Önkormányzata
Címe:	4700 Mátészalka, Hősök tere 9. sz.
Telefonszám:	06-44/501-300.
Kapcsolata az értékelt ingatlannal:	Tulajdonos
Megrendelő utasítása:	az értékelési szakvélemény piaci forgalmi érték megállapítását kéri
Szakértői vélemény elkészítésének határideje:	2009.08.26.
Megrendelő részéről kapcsolattartó:	Dr. Ugron László

## II. A SZAKVÉLEMÉNY RÉSZLETEI

### *II.1. A település adottságai:*

Mátészalka városában, mint középfokú ellátó regionális központnak városközponti területén fekszik az ingatlan.

A város 85 ezer lakost számláló térség gazdasági és kulturális központja.

A város lakosságának száma: 19.600 fő, a település lakásszáma: 6.665 db.

Belterülete: 936,50 ha. A településen 1200 vállalkozó 200 kereskedelmi egység, 12 étterem 5 szálloda látja el a lakosságot. Közlekedésszerkezeti szempontból a település vasúti csomóponttal (állomással) és VOLÁN autóbusz pályaudvarral rendelkezik. Az utcák 98 %-ban szilárd útburkolattal ellátottak, közműrendszereiben a vezetékes víz, és elektromos kisfeszültségi hálózat, csapadékvíz-, szennyvízhálózat, távhő, földgáz és távbeszélő hálózat jelenik meg. Az elektromos és ivóvízhálózatba a lakások 98%-a bekapcsolt. A szennyvízhálózatra a lakások 90%-a rákötött.

Vezetékes gázzal a lakások 68%-a ellátott. A város nyugati szélén 10 hektáros infrastruktúrával ellátott ipari terület található, melynek területén üzemel többek között Carl Zeiss Hungária Optikai KFT, MOM, HOYA, FLABEG Rt.stb....

Jelenleg 38 hektáron további ipari övezeti bővítés folyik.

A városban azonban elsősorban a szolgáltató és kereskedelmi szektor vezető szerepe a jellemző. Az ingatlanforgalom a településen élénk. 2004 -2007 között 180db új társasházi lakás épült. Ezen időszakban bérleti hasznosítás céljából 54 kereskedelmi egység is épült.

Térségi szerepét növeli a városnak az, hogy 30km-nyi távolságra Románia, 45km-nyi távolságra Ukrajna országhatára található. Kelet-Európai gazdasági kapcsolatok élénkítésében így a városnak jelentős szerep jut.

### *II.2. A város éghajlata:*

Mátészalka és közvetlen környezete a Péczy-féle klímabeosztás szerint (amely a víz és a hőellátottság alapján képezhető) a mérsékelt hűvös – mérsékelt száraz éghajlati körzetbe tartozik. A Szatmár-Beregi síkság az Alföld legcsapadékosabb része. Az Északkeleti

Kárpátok légemelő hatása itt kezd érvényesülni, s ennek hatására a csapadék mennyisége délnyugatról északkelet irányába növekszik.

A havas napok száma 22-25. Az átlagos hóvastagság 20-30 cm, amely elegendő védelmet jelent az őszi vetés számára. Hazánk északkeleti része, és ezen belül Mátészalka meglehetősen széljárta vidék.

### ***II.3. Az ingatlan fekvése:***

*Az értékelt ingatlan a város nyugati részén, az Ipari parkon belül található. Főközlekedési útvonalhoz bekötött az Ipari parkot kiszolgáló önálló aszfaltút. Az ingatlan nem kapcsolódik közvetlen telekhatárral az Ipari úthoz.*

### ***II.4. Az értékelt ingatlan fekvése szerinti építésügyi szabályok:***

A Mátészalka Város Képviselő Testületének 26/2005. (IX. 30.) Ök számú rendeletével elfogadott és a 7/2007. (III. 30.) számú rendelettel módosított Szabályozási Terve és Helyi Építési Szabályzata szerint az ingatlan „*egyéb (ipari) gazdasági tervezett zónába*”, annak „*egyéb*” karakterébe tartozik.

*A zónába elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a település-gazdálkodás, továbbá a védőtávolságot nem igénylő mezőgazdasági építmények (irodák, géptárolók, műhelyek) kiszolgálásához szükséges építményei helyezhetők el.*

*b., A zóna területén az a., pontban felsorolt rendeltetéshez szükséges építmények helyezhető el.*

*c., A zóna területén kivételesen elhelyezhetőek:*

*1., a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó épület-szintterület 5 %-a mértékéig,*

*2., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek*

*3., az egyéb gazdasági (üzemi) építményt, a saját telkén, a szomszédos építési telek és*

*a közterület felőli, vagy a telek saját lakózónájától számított oldalon /oldalakon/*

*min. 20 m szélességben telepített fasor ültetésével lehet engedélyezni.*

- Az ingatlanon épületet a szabadon álló, telepszerű beépítési módhoz tartozó építési helyen belül lehet elhelyezni.
- Az övezetben kialakítható legkisebb építési telek nagysága: 2.000 m<sup>2</sup>

- Az ingatlan legnagyobb beépítettsége: 50%
- Az övezetben a megengedett építménymagasság 7,5-10,5 m,  
A zónában az előírt építménymagasság alsó korlátját nem kell figyelembe venni.
- Az előírt legkisebb zöldfelületi fedettség 25 %  
A zöldfelületi fedettségbe a tetőkertek és a terepszint alatti építmények fölött legalább 50 cm talajtakarón kialakított zöldfelületek és a legalább 75 %-os lombkorona-fedettségű területek (pl. gépkocsi parkolók) 20 %-ban beszámíthatók.

### ***II.5. Az ingatlan-nyilvántartás adatai:***

Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban a mátészalkai 544/59. hrsz alatt van nyilvántartva 7 ha 4018 m<sup>2</sup> nagyságú területtel.

Az ingatlan megnevezése: Ipartelep

Az ingatlan ténylegesen: Mátészalka, Ipari Park

Az ingatlan tulajdonosa: Mátészalka Város Önkormányzata

Az ingatlan terhelése: Magyar Telekom Távközlési RT javára Fényvezető kábel  
Elhelyezésének biztosítására szolgáló szolgálmi jog

### ***II.6. Az ingatlan műszaki jellemzői:***

Beépítetlen terület

### ***II.7. Az ingatlan utcai közművei, melyek az ingatlanra csatlakoztathatók:***

- a./ kf. elektromos közmű +
- b./ közüzemi városi vízvezeték +
- c./ közüzemi városi szennyvízvezeték +
- d./ közüzemi városi csapadékvíz-vezeték +
- e./ földgázközmű hálózat +

### III. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZERTAN

#### *III.1. Az ingatlan értékelési módszerének megválasztása:*

Figyelemmel a nemzetközi értékelési standardok hazai alkalmazására és az időközben megjelent 32/2000 /VIII.29./ sz. PM és a 25/1997. (VIII.1.) PM számú rendelet szabályzatára, továbbá az értékelendő beépítetlen terület sajátosságaira, **PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ FORGALMI ÉRTÉKELÉS és HOZAM ELVŰ** értékelési módszerek kombinációját választottam.

#### *III.2. A választott értékelési módszerekhez felhasznált adatok forrásai:*

- a./ Mi mennyi az építőiparban UNGINVEST KFT kiadvány 2007.
- b./ Egységes Építőipari Normarendszer TERC KFT 2007.
- c./ Építőipari anyagok árjegyzéke BAU-DATA KFT 2005.01-12. hó
- d./ Ingatlanértékelés Magyarországon 9-11. rész egyetemi jegyzet (Dr. Hajnal István).
- e./ Az értékelő szervezet adatállománya.

Az ingatlan érték megállapításánál nem befolyásolt a véglegesen kialakított forgalmi érték nagysága, hisz szakértői feladatom díjmeghatározásánál a vizsgálati ráfordítás időtényezője volt az irányadó. Továbbá kijelentem azt is, hogy e vagyontárgyhoz személyes érdekeim nem fűződnek.

#### *III.3-4.. Az épületingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján:*

- a./ alaphalmaz kiválasztása
- b./ alaphalmaz és összehasonlító adatainak elemzése
- c./ telekadottságok és egyéb szempontok bemutatása
- d./ infrastruktúrális, környezeti, hatósági-szabályozási és jogi kapcsolatok megállapítása
- e./ értékmodosító tényezők felsorolása és számítása
- f./ földhasznosítás és földhasználat lehetőségei
- g./ értékmegállapítások

Az ingatlan forgalmi értékelése: (544/59 hrsz.)

Elhelyezkedését beépítetlen helyzetét valamint beépíthetőségének lehetőségeit vizsgálva kell meghatározni forgalmi értékét.

a./ Alaphalmazát: a Mátészalka város hasonló adottságú ingatlanok 2003/5. évben megtörtént terület vételi ügyletek képezik, ilyenek:

**1. GBH Kft 544/46 hrsz 4000m<sup>2</sup> vételár 7.500.000ft fajlagos m<sup>2</sup> ár: 1875Ft/m<sup>2</sup>  
Jogügylet éve:2005 kerekítve: 2000Ft/nm**

**2./ K&Trade Kft (Citroen) 544/4&Trade Kft (Citroen) 544/49 hrsz 6247m<sup>2</sup>  
vételár 12.494.000Ft fajlagos m<sup>2</sup> ár: 2000 Ft/m<sup>2</sup> Jogügylet éve : 2003**

**3./ Vikuv Hydrokomplex Kft 544/48 hrsz 1.ha 0627m<sup>2</sup> vételár: 15.940.500 Ft  
Fajlagos m<sup>2</sup> ár: 1500 Ft/m<sup>2</sup> Jogügylet éve: 2003**

b./ Az alaphalmaz adatainak összehasonlító elemzése:

<u>Adatok jelölése</u>	<u>1. összehasonlító</u>	<u>2. összehasonlító</u>	<u>3. összehasonlító</u>
Eladási időpont	2005.	2003. .	2003. 12. hó
Ingatlan helye	Mátészalka, Ipari Park	Mátészalka, Ipari Park	Mátészalka, Ipari Park
Közművesítettsége	azonos	azonos	azonos
Forg.közl.kapcsolat	autóbusz,von.,szgk.	autóbusz,von.,szgk.	autóbusz,von.,szgk.
Városközponti közelség	1,5Km	1,5Km	1,5 km
<u>Fajl.ép.ért.ár eFt/m<sup>2</sup></u>	<u>2000Ft</u>	<u>1500Ft</u>	<u>1500Ft</u>



c./ Az alaphalmaz összehasonlító adataiból látni lehet, hogy az 1-3. sz. adat módosítási árából számítható az értékelendő ingatlan fajlagos piaci értéke a következők szerint:

- értékelés időpontjában már a kereskedelmi szolgáltatói környezet kialakult:  
+ 20 %

- Töbzcélú beruházási lehetőség : + 15%

- módosítási érték beépítetlen állapota : - 5 %

- Korrekciós tényező összesen : 30%

- Vizsgált terület fajlagos értéke: 2329,Ft kerekítve :2330 Ft

A megjelenő irodaházi épületingatlan forgalmi értéke így:

$74.018 \text{ m}^2 \times 2329 \text{ Ft/m}^2 + = 172.387.922 \text{ Ft.}$

**Kerekítve :172.400.000 Ft**

**Azaz Egyszázhetvenkettőmillió-négyszázezer forint**

MEGBÍZÁS TÁRGYA  
TELEPÜLÉS / KERÜLET  
UTCÁ/EMELÉTHÁZAJÁTSZÁM  
TULAJDONOSZONY  
ÉRTÉKELT JOG  
ÉRTÉKELÉS CÉLJA:

beépítetlen terület  
Mátészalka  
Ipari Park  
önkormányzati  
tisztá tulajdonjog  
tisztá tulajdonjog

Hrsz: 544/59  
alapterület 74018 m<sup>2</sup>  
Szobasz 0

Szemle: 2008.08.26  
Értékelő: Gaál György

Helyazonosító jel: Harmonie 200 Bf önk. 02

### PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS

Település Mátészalka	Szoba szám	Funkció	Komfort- fokozat	Állapo alapterület	Hasznos alapterület	Havi Bérelti díj	Nettó Év. Bevétel	Direkt Tőkésítési	Kínálati Eladási ár	Fajlagos ár F/m <sup>2</sup>	
				m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Ft/hó	Ft/egys.	Ráta	Ft	Ft/hó, m <sup>2</sup>	
ipari park		iparterület		10 627					15 940 000	1 600	
ipari park		iparterület		4 000					7 600 000	1 875	
ipari park		kereskedelem		6 247					12 494 000	2 000	
ipari u		iparterület		7 000		70 000				10	
meggyesi u		vegyes		9 850		110 000				11	
átlag-eladás										1 792	
figyelembe vett érték										30%	2 329
átlag-bérelt										értéknövelő tényezők szerint	11

### ÉRTÉKELÉS

VAGYONELEM			
beépítetlen terület	74 018	m <sup>2</sup>	
Fajlagos Piaci Ár	2 329	Ft/m <sup>2</sup>	
VAGYONÉRTÉK	172 387 922	Ft	
Következtetés			
Vagyonelem	172 387 922	Ft	
Összesen:	172 387 922	Ft	

### BEVÉTEL ALAPÚ

FUNKCIÓ	üzletelviség		
Alapterület	74 018	m <sup>2</sup>	
Kiadható alapterület	74 018	m <sup>2</sup>	
Kiadható/Alapterület Aránya:	100,0%		
Bérelti díjak			
Havi Fajlagos Bérelti Díj-1:	11	Ft/m <sup>2</sup>	
Havi Bérelti díj	814	E Ft/egys.	
Éves Bérelti Bevétel:	8 788	E Ft/egys.	
Begyűjtési veszteség	6,0%		
Éves Potenciális Bevétel	9 280	E Ft/egys.	
Veszteségekkel Csökk. Bevétel	9 280	E Ft/egys.	
Havi Kezelési Költségek	2%		
Évi Kezelési Költségek	186	E Ft/egys.	
Nettó Bérelti Bevétel	9 094	E Ft/egys.	
Direkt Tőkésítési Ráta	10,0%		
Becsült Valós Piaci Érték	80 940 080	Ft/egys.	

### EREDMÉNYEK

#### HASONLÍTÁSA

Piaci Összehasonlítás szerint	Ft	172 387 922
Bevétel szerint	Ft	80 940 080
ÁTLAGÉRTÉK	Ft	131 664 001

<b>VÉGLEGEG ÉRTÉK (kerekített)</b>	egyszázharmincegy millió hétszáz ezer	<b>131 700 000 Ft</b>	Fajlagos ért 1 779
<b>HITELBIZTOSÍTÉKI ÉRTÉK</b>	kilencvennyolcmilliónyolcszáz ezer	99 776 000	<b>98 800 000 Ft</b>
			Fajlagos ért 1 335

### **III.6 Ingatlan Forgalmi Értéke**

Az értékelt ingatlan forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer alapján számított érték figyelembe vételével kell álláspontom szerint meghatározni.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer biztosítja az értékelt ingatlan reális forgalmi értékének megállapítását, hiszen az értékeléshez felhasznált forgalmi adatok elemzése valóságos képet ad az ingatlan tekintetében.

A hozamelvű, értékelési módszer a forgalmi érték meghatározása során csak ellenőrzési célból vehető figyelembe. A két értékelési mód kombinációjából összevetéséből származó adatok is csak ellenőrzési célból használhatók.

**Az értékelés tárgyát képező ingatlan piaci értékét a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer figyelembe vételével kerekítve 172.400.000 Ft, azaz Egyszázhetvenkettmillió-négyszázezer 00/100 forintban állapítom meg.**

A megállapított piaci érték vonatkozásában az előrelátható 1 év során – más eseménytől függő tényezők hatására – értékváltozás bekövetkezése nem várható, egyben kijelentem, hogy a szakvéleményben megállapított ingatlanérték egy évig fenntartható.

**Megosztás során kialakuló telkek esetén az eladási ár hrsz-ként 2330FT/nm**

Mátészalka, 2009. augusztus 26.

Gaál György  
vagyon- és ingatlanforgalmi  
szakértő

#### IV. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY:

- 1./ Az értékelés tárgya: Mátészalka Város Önkormányzat megbízásából a Mátészalka, Ipartelep 544/37
- 2./ Az értékelés célja: értékesítést szolgáló ingatlanforgalmi érték meghatározása
- 3./ Megállapított érték formája: piaci érték
- 4./ Az értékelő minősítése: független szakértő
- 5./ Az értékelés módszere: , Piaci ÖSSZEHASONLÍTÓ és HOZAMELVŰ értékelések kombinációja
- 6./ A helyszíni szemle időpontja: 2009.08.26.
- 7./ Az értékelés fordulónapja: 2009.08.26.
- 8./ A szakvélemény érvényessége: 2010.08.26.
- 9./ Forgalmi érték: **172.400 eFt, mely ÁFA-t nem tartalmaz.**

Az értékelés tárgyát képező, ingatlan javasolt piaci értéke: **172.400 eFt**, azaz Egyszázhetvenkettőmillió-négyszázezer 00/100 forint.

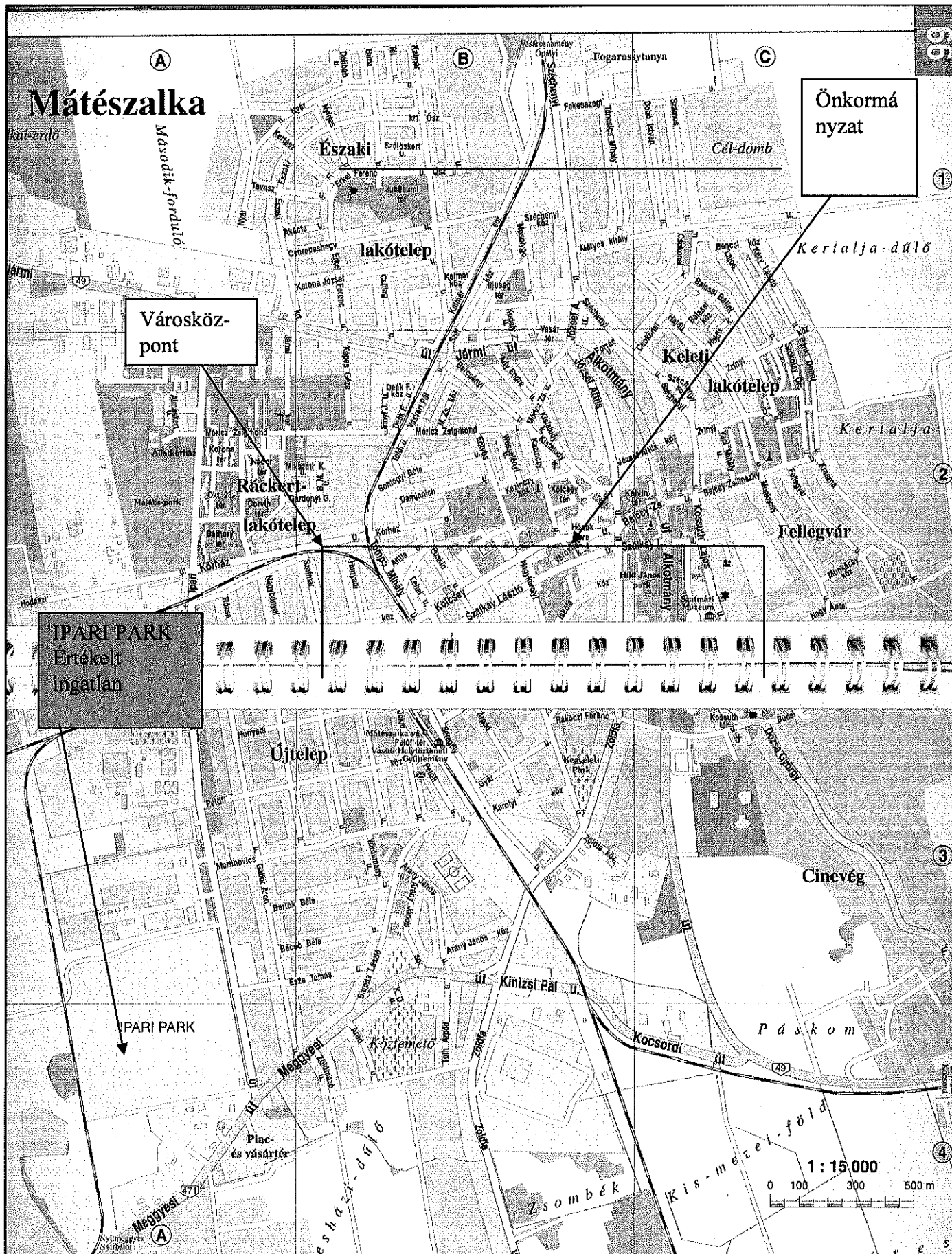
A megállapított piaci érték vonatkozásában az előrelátható évek során – más eseménytől függő tényezők hatására – értékváltozás bekövetkezése nem várható, egyben kijelentem, hogy a szakvéleményben megállapított ingatlanérték egy évig fenntartható.

**Megosztás során kialakuló telkek esetén az eladási ár hrsz-ként 2330FT/nm**

Mátészalka, 2009. augusztus 26.

**HARMONIE 2000 BT.**  
4700 Mátészalka  
Kossuth út 3.  
Adószám: 20387978-3-15

vagyon- és ingatlanforgalmi  
szakértő



# Mátészalkai Körzeti Földhivatal

4700. Mátészalka  
Kölcsey u. 2.  
Tel: (44)500-650 Fax: (44)500-651

# MÁTÉSZALKA

település

belterület  
fekvés

## TÉRKÉPMÁSOLAT



NEMZETI KATASZTERI PROGRAM  
KÖZHASZNÓ TÁRSASÁG

### 544/59

helyrajzi számú földrészletről

Az adatszolgáltatás a

### 1/1703/2009

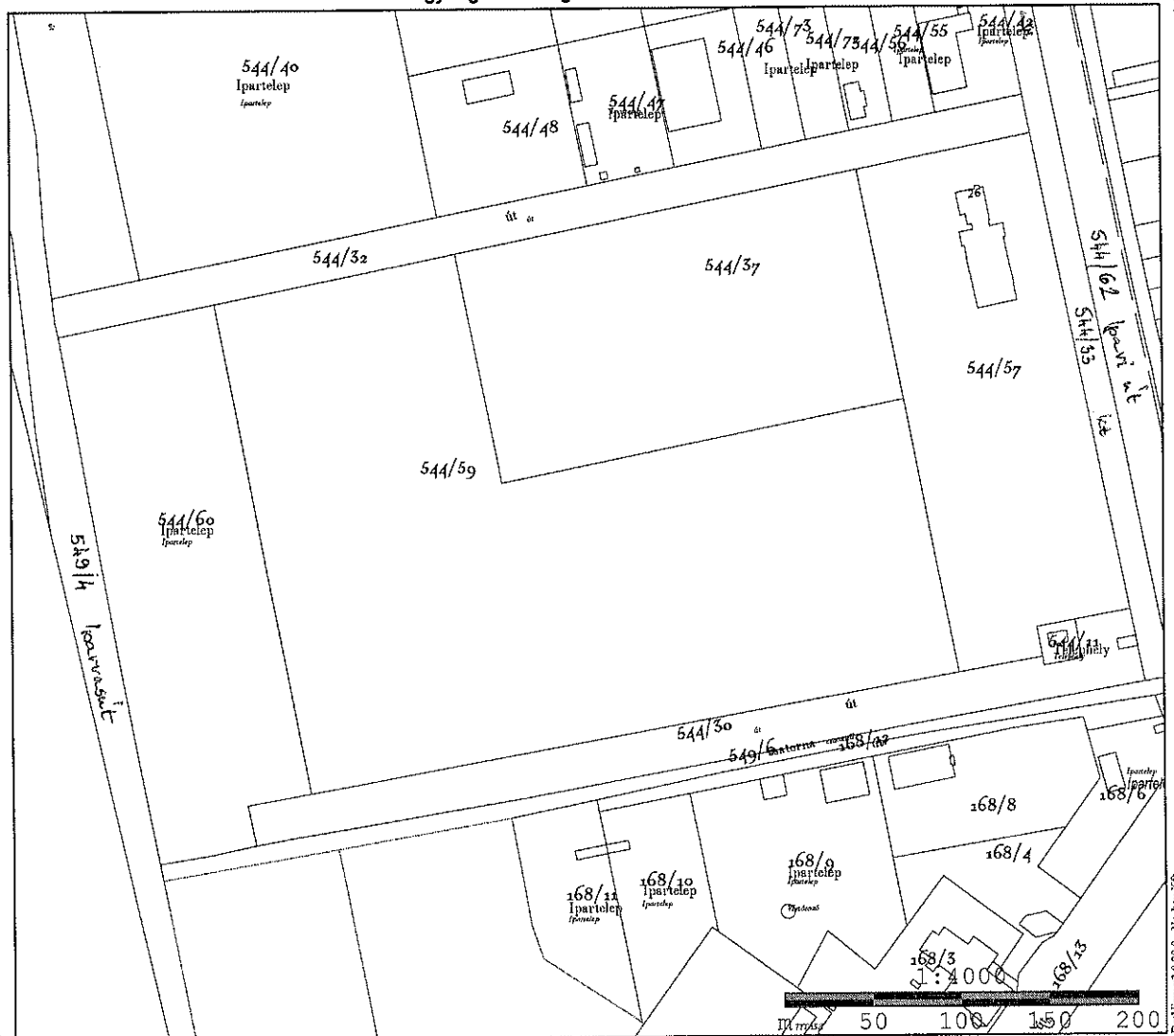
iktatószámú megrendelés és a N1503/2009/000 1621 számú számla alapján történt.

810-431-421

Egységes Országos Vetületi rendszer

893278

293971



293399  
892630

A térkép sokszorosítása csak a tulajdonos Nemzeti Kataszteri Program Kht. engedélyével lehetséges!  
Ez a hiteles másolat a keltezését megelőző napig az eredetivel megegyezik.

Mátészalka, 2009 AUGUSZTUS 25 09:44

Filep Lászlóné  
térképtáros



Körzeti Földhivatal  
4701 Mátészalka  
Kölcsey u. 2. Pf. 3.  
06/44/500-650

Oldal: 1 / 1  
Ügyintéző:  
Erdei Zsuzsanna

Tulajdoni lap másolat - szemle

2009.08.25 09:36:33

MÁTÉSZALKA

belterület HRSZ: 544/59

Szektor : 53

Térképszelvény : 1043

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

Alrészlet adatok		Alosztály adatok	
Közel. muv.ág (kivett)min.o.	ha,m2	kat.jöv.	ha,m2 kat.jöv.
		/AK, fill./	/AK, fill./
4701/59	7,4018		
00	ipartelep		
Földrészlet össz.:	7,4018		

II. rész

1. Bejegyző határozat: 42389/2005.08.29  
Eredeti hat: 39708/2005.07.12  
Tul.hányad:1/1  
Jogcím: csere , 40191/1998.06.09

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Törzsszám: 15402680  
Címe: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9

III. rész

1. Bejegyző határozat: 42389/2005.08.29  
Eredeti hat: 39708/2005.07.12  
Terhelés: Egyéb  
Jogosult neve: MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI RT.DEBRECENI IGAZGATÓSÁGA  
Törzsszám: 1011  
Címe: 4047 DEBRECEN Bethlen út 1  
Fényvezetőkábel elhelyezésének biztosítására szolgáló  
szolgalmi jog. - a 31805/2/1996 /II.03./- számú bejegyzés  
rangsorába.

3. Bejegyző határozat: 42389/2005.08.29  
Az 544/58 hrsz megosztásából alakult

6. Bejegyző határozat: 34799/2008.04.09  
A hrsz területe megosztás folytán megváltoztatva.


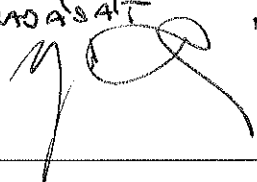

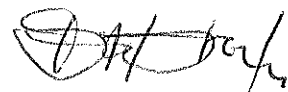
# VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA 338-2/2009

a Mátészalkai 544/59 hrsz-ú ingatlanra érkezett ajánlatok elbírálásáról

Előterjesztés készítéséért felelős: dr. Ugron László

Előterjesztést véleményezi még:

<p>NÉV: MIRSCHMANNE MAROSI ANNYI PÉNYÜGYI IRÓDVEZETŐ</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: A felhívásban leírt feltételek mellett az esély- kísérlet az ajánlatok elbírálásánál a legelőnyösebb. </p>
<p>NÉV: JÁSTOVIK ANITA MŰSZAKAI IRÓDVEZETŐ</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: AZ ELŐTERJESZTÉSEK FOLYAMATOSAN ELJÁRÁSOK. A KATÁROLAT - TERVEZETEK ELJÁRÁSÁI JAVASOLM. </p>
<p>NÉV: KOVÁCS GÁBOR ÉPÍTÉSHATÓSÁGI IRÓDVEZETŐ</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: A TERVEZET A TELEPÜLÉSKÉPZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI JÖVŐ- SZABÁLYOZÁSOK ÉS MÁTÉSZALKA VÁROS ÉRVÉNYES RENDEZÉSI TERVEK MEGFELELŐ KOVÁCSNÉ PATÁKY MARIANNA ÉPÍTÉSI KATI IRÓD. VEZ. VEZ.</p>
	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>Előterjesztést ellenőrizte: 2009. augusztus 27 </p>	<p>Előterjesztést jóváhagyta: 2009. augusztus 27. </p>